



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 dicembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Titolo edilizio – Impugnazione – Legittimazione – Vicinitas	<p>Nei casi di impugnazione di un titolo edilizio è necessario che il giudice accerti la sussistenza sia della legittimazione ad agire che dell'interesse al ricorso. Al riguardo non può affermarsi che il criterio della vicinitas, inteso quale stabile collegamento tra il ricorrente e l'area dove si trova il bene oggetto del titolo in contestazione, sia valido da solo e in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che deve essere inteso, invece, come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 9.12.2021, n. 22</i></p>
Autorizzazione paesaggistica – Disciplina nazionale – Poteri delle Regioni	<p>In linea generale, la conservazione dell'ambiente e del paesaggio è materia di competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera s) della Costituzione. Di conseguenza, il legislatore regionale non può introdurre deroghe agli istituti di protezione ambientale dettati dalla disciplina nazionale ed in particolare non può disciplinare in modo difforme dalla legge statale i presupposti ed il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16.11.2021, n. 7619</i></p>
Decoro edificio residenziale	<p>E' illegittima, per violazione dell'art. 23 della Costituzione, una ordinanza con cui l'amministrazione comunale ha ingiunto a tutti i condomini proprietari di un edificio residenziale ubicato nel centro cittadino, di ricondurre il medesimo immobile in uno stato di decoro e/o di normali condizioni estetiche; infatti, nessuna norma abilita un Comune a costituire un'obbligazione in capo ai proprietari, al fine di costringerli a ricondurre il bene immobile a situazioni esteticamente accettabili.</p>	<p><i>Tar Liguria, sez. II, 30.11.2021, n.1020</i></p>
Pergotenda – Titolo abilitativo	<p>Per essere considerata una pergotenda e pertanto non necessitare di titolo abilitativo, occorre che l'opera principale non sia costituita dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 13.12.2021, n. 12832</i></p>

	<p>la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; non è invece configurabile una pergotenda se la struttura principale è solida e permanente e, soprattutto, tale da determinare una evidente variazione di sagoma e prospetto dell'edificio.</p>	
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Motivazione</p>	<p>Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo, per la sua natura vincolata non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Tale principio non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso e il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 7.12.2021, n. 7832</i></p>
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Inottemperanza – Verbale di accertamento – Notifica</p>	<p>Non è necessaria la notifica del verbale di accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione, in quanto l'acquisizione del bene al patrimonio comunale ha natura automatica in conseguenza dell'inadempimento del privato; pertanto, il verbale di accertamento, non essendo lesivo degli interessi del privato ed essendo irrilevante la sua notificazione, non è impugnabile.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 6.12.2021, n. 8145</i></p>
<p>Oneri concessori – Prescrizione</p>	<p>Le controversie in materia di determinazione e pagamento degli oneri concessori, investendo l'esistenza o l'entità di un'obbligazione legale, concernono diritti soggettivi, con la conseguenza che la relativa domanda può essere proposta nel termine di prescrizione ordinaria decennale decorrente dal rilascio della concessione.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 9.12.2021, n. 7921</i></p>
<p>Soppalco – Permesso di costruire – Intervento minore</p>	<p>Il regime edilizio dei soppalchi deve essere considerato in relazione alle concrete caratteristiche del manufatto. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comperti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con 	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 30.11.2021, n. 7693</i></p>

	<p>incremento delle superfici dell'immobile e ulteriore carico urbanistico;</p> <p>- rientra invece nell'ambito degli interventi edilizi minori il soppalco che, per le dimensioni e l'altezza modesta o le modalità di realizzazione sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile e in particolare quello che non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno a sé stante.</p>	
<p>Restauro o risanamento conservativo</p>	<p>Il restauro e risanamento conservativo è fondato sul rispetto e mantenimento degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, senza modifiche dell'identità, della struttura e della fisionomia dell'organismo edilizio, senza ampliamento dei volumi e delle superfici, essendo diretto alla mera conservazione dell'organismo edilizio esistente, mediante consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi, ed alla restituzione della sua funzionalità. L'aumento di superficie o di volumetria comporta, al contrario, una trasformazione dell'edificio che richiede il rilascio del permesso di costruire ed eccede i limiti della categoria d'intervento.</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 29.11.2021, n. 1595</i></p>